Vergaderjaar 2015–2016

33 532 Nationalisatie SNS REAAL

Nr. 49 BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2015

Met deze brief informeer ik u over mijn voornemen een verkoopproces voor Propertize te starten, met als doel de onderneming onderhands te verkopen.

Propertize B.V., de rechtsopvolger van SNS Property Finance, is sinds de afsplitsing van SNS REAAL op 31 december 2013 een zelfstandige vastgoedbeheerorganisatie. Zoals ik bij nationalisatie van SNS REAAL op 1 februari 2013 aan uw Kamer heb gemeld heeft Propertize als doel haar vastgoedportefeuille op de middellange termijn zo kostenefficiënt en rendabel mogelijk af te wikkelen.[1] Op 19 november 2013 heb ik het voornemen om Propertize apart te zetten van SNS Bank, in een aparte vastgoedbeheerorganisatie met bovengenoemd doel, aan de Kamer voorgehangen.[2] De Kamer heeft deze brief ter kennisgeving op 27 november 2013 aangenomen. Het uiteindelijke doel voor de Staat, namelijk het volledig afbouwen van haar financiële belang in Propertize, is toen vastgesteld. Daarmee werd de derde stap uit het besliskader Privatiseringen van de Eerste Kamer (het besluit) gezet. Momenteel wordt het besluit uitgevoerd en bouwt Propertize haar portefeuille af (de vierde stap). Door een verkoop van Propertize verandert niet het doel, maar alleen de wijze waarop de Staat haar financiële belang in de onderneming afbouwt.

Propertize en de stichting administratiekantoor beheer financiële instellingen (verder: «NLFI») hebben mij gemeld dat een versnelde afbouw van de portefeuille mogelijk is, doordat de marktomstandigheden zijn verbeterd. Daarom heb ik NLFI gevraagd om te onderzoeken of er een alternatieve verkoopstrategie overwogen kan worden. NLFI heeft hiervoor een advies opgesteld. Dit advies is als bijlage aan deze brief toegevoegd[3].

[1] Kamerstuk 33 532, nr. 1
[2] Kamerstuk 33 532, nr. A/30
[3] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-33532-49
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Het advies van NLFI stelt dat er voldoende liquiditeit in de markt is, waardoor er een goede kans is om Propertize in zijn geheel te verkopen.

De macro-economische omstandigheden in Nederland zijn sinds 2013 duidelijk verbeterd en het herstel zet zich tot nu toe door in 2015. De huidige rente is historisch laag. Beleggers zijn daardoor op zoek naar investeringen die een hoger rendement bieden, door bijvoorbeeld te investeren in vastgoedbeleggingen en vastgoedgerelateerde leningenportefeuilles. Om deze redenen is er op dit moment interesse van partijen om te beleggen in portefeuilles van leningen met (Nederlands) onroerend goed als onderpand. De vastgoedmarkt in Nederland kent dan ook een sterke stijging van het transactievolume in kantoren, woningen, winkels en logistieke panden: in 2014 is de totale waarde van de transacties (ruim EUR 6 miljard) sterk toegenomen ten opzichte van 2013 (EUR 2,4 miljard). De «secundaire kredietenmarkt» (aan- en verkoop van bestaande kredieten) in Europa kent eveneens een grote toename in transactievolume. De totale waarde van transacties in Europese leningenportefeuilles met vastgoed als onderpand is sterk toegenomen sinds het begin van 2014. De totale transactiewaarde in 2014 was EUR 80,6 miljard, een stijging van 156% ten opzichte van 2013. In 2014 waren er 16 transacties met een transactie omvang van boven de EUR 1 miljard.
Verschillende partijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in Propertize in zijn geheel en, afhankelijk van de strategische intenties, Propertize mogelijk als platform te zien voor het beheer van andere (vergelijkbare) leningenportefeuilles van de koper.

NLFI geeft aan dat Propertize er zelf ook beter voor staat dan in 2013 en als organisatie gereed is voor verkoop. Propertize heeft zich sinds de afsplitsing van SNS REAAL Holding als zelfstandige organisatie verder ontwikkeld op het gebied van IT, personeel en risicomanagement. Het netto verlies over 2014 kwam uit op EUR 49 miljoen, een forse verbetering van EUR 774 miljoen vergeleken met het netto verlies van EUR 823 miljoen in 2013. Deze verbetering werd met name veroorzaakt door de lagere bijzondere waardeverminderingen (– EUR 952 miljoen), het hogere resultaat op de leningportefeuille (– EUR 27 miljoen) en de lagere operationele lasten (– EUR 23 miljoen). Het netto resultaat exclusief waardeverminderingen sloeg daardoor om van EUR 22 miljoen verlies over 2013 naar EUR 36 miljoen positief resultaat over 2014. Dat is positief nieuws.

De verbeterde marktontwikkelingen brengen op langere termijn ook risico's met zich mee voor de organisatie geeft NLFI aan in haar advies. Propertize mag geen nieuwe kredieten verstrekken, waardoor klanten op zoek gaan naar partijen waar zij ook in de toekomst terecht kunnen. Vanwege de lage rente merkt Propertize dat klanten hun leningen eerder herfinancieren bij andere partijen. Daardoor verdwijnen kredieten van een hogere kwaliteit en minder risico sneller uit de portefeuille. De portefeuille in zijn geheel wordt door deze ontwikkeling van lagere kwaliteit. NLFI geeft verder aan dat met het slinken van de portefeuille de operationele risico's toenemen, zoals het kunnen vasthouden van de ervaren medewerkers met kennis van de portefeuille.

Op basis van de prestaties van Propertize en de ontwikkelingen in de markt concludeert NLFI dat de verkoop van Propertize een aantrekkelijke verkoopopbrengst kan opleveren, waarbij de staat direct voor een groot deel van haar risico af is. Naar aanleiding van dit advies wil ik uw Kamer informeren dat ik voornemens ben NLFI en Propertize de opdracht te geven een open en competitief proces te starten om de onderneming te verkopen. Het streven is een eventuele verkoop begin 2016 af te ronden, waarbij ik op voorhand geen partijen uitsluit. Ik zal NLFI een machtiging

verlenen om het verkoopproces van Propertize te starten. NLFI zal dan namens de staat de in deze brief beschreven verkoopstrategie uitvoeren zoals bedoeld in de Wet NLFI.

In het verkoopproces maak ik twee voorbehouden. Ten eerste vindt een verkoop geen doorgang als de verkoopopbrengst niet voldoet aan de verwachting. Hierbij wordt de verkoopopbrengst zorgvuldig afgewogen tegen de risico's die de Staat loopt bij een verkoop van Propertize in vergelijking met het huidige afbouwscenario. Om het verkoopproces niet te beïnvloeden kan ik op dit moment nog geen uitspraak doen over de eventuele verkoopopbrengst.

Ten tweede stel ik als voorwaarde dat het risico op de door de Staat afgegeven garantie op de financiering van Propertize afneemt of gelijk blijft aan het huidige risico voor de Staat. De financiering met staatsgarantie had begin 2015 een omvang van EUR 3,6 miljard en heeft momenteel een omvang van EUR 2,6 miljard. Doordat de financiering reeds is aangetrokken blijft de staatsgarantie in stand nadat Propertize is verkocht. De garantie vervalt pas nadat het laatste deel van de aangetrokken financiering is terugbetaald. Dat is begin 2019 het geval.
De Staat is na verkoop niet langer aandeelhouder van Propertize en heeft daardoor minder instrumenten tot haar beschikking om de afbetaling van deze financiering af te dwingen. Dit verhoogt het risico voor de Staat en dit risico zal bij verkoop gemitigeerd moeten worden.

De verkoopopbrengst leidt tot een verlaging van de EMU-schuld en tot een daling van de rentelasten. De verkoopopbrengst is niet relevant voor het EMU-saldo, omdat er sprake is van een financiële transactie.
Daarnaast zouden de ontvangsten van de garantiepremie, op artikel 3 van begrotingsartikel IX Financiën, kunnen wijzigen als gevolg van de afspraken die met de koper gemaakt worden. De geraamde garantiefee bedraagt EUR 7,8 miljoen in 2016 en neemt af tot EUR 1,8 miljoen in 2020.
Alle kosten en opbrengsten van interventies in de financiële sector met als doel het stabiel houden van het financiële systeem zijn niet relevant voor het uitgavenkader en komen direct ten laste of ten gunste van de Staatsschuld (begrotingsregel 24).

De Minister van Financiën,
J.R.V.A. Dijsselbloem